

VECTIS RENDA RESIDENCIAL – FII

VCRR11

OBJETIVO DO FUNDO

O Fundo aplica em imóveis residenciais e não residenciais, localizados em pontos estratégicos da cidade de São Paulo. A carteira inicial é composta por 4 empreendimentos da Cyrela, onde 1 já foi entregue e os outros 3 estão em desenvolvimento. O VCRR11 possui retorno garantido de 8,0% a.a. (0,67% a.m.) considerando a cota de R\$ 100,00 pelo período de 36 meses, ou seja, até maio de 2024, e buscará o retorno-alvo de 10% a.a. na estabilidade (a partir do 5º ano).

Patrimônio líquido

R\$ 257 MM

Dividendos a pagar em 15/06/2023

R\$ 0,70/cota

Número de cotistas

3.521

Cota

R\$ 128,41
patrimonial

Cota

R\$ 79,00
mercado

Rentabilidade equivalente

79% do CDI líquido¹
Sobre cota de mercado*Data base de **31/03/2023**¹Rendimento líquido, isento de IR para pessoa física**Palavras do gestor >>**

NOTAS DO GESTOR

Prezado (a) Cotista,

Em maio, adicionalmente à Renda Mínima Garantida, o Fundo distribuirá o resultado do aluguel das unidades do Cyrela For You Vila Mariana (ou "House of Charlie" nas principais plataformas de reservas).

Sendo assim, o Fundo distribuirá rendimentos de R\$0,70 por cota, composto por Renda Mínima Garantida de R\$0,67 e por resultados de aluguéis de R\$0,03. O investidor que adquiriu cotas a R\$ 79,00, preço de fechamento de maio, teve uma rentabilidade mensal anualizada de 11,2% a.a. líquida de imposto de renda para investidor pessoa física.

Em termos de resultado operacional, o Cyrela For You Vila Mariana encerrou o mês de abril com 72,2% de ocupação, um resultado importante dado que a operação ainda está em período de *ramp up*. Em termos de diária média, o valor foi de R\$219,91 gerando um NOI de R\$1.221,00 por unidade, já com as 48 unidades ativas em abril. Mesmo sem contar com grandes eventos na cidade de SP em abril, diferentemente do que ocorreu em março, consideramos que o resultado do mês foi positivo, principalmente devido ao *ramp up* mencionado anteriormente.

Abaixo, um resumo do resultado financeiro do segundo mês de operação completa do fundo:

DRE Gerencial

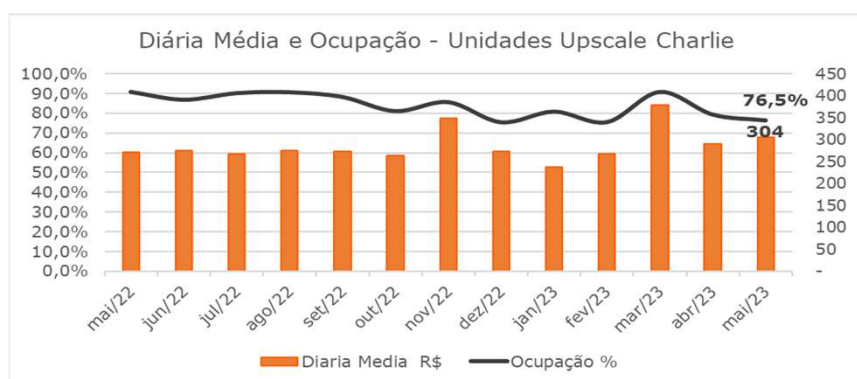
Valores em Reais R\$	abr/23
Renda Garantida	1.340.000
NOI Cyrela for You	58.623
Receita Financeira	181.008
Total Receitas	1.579.632
Despesas	(184.188)
<i>Taxa de Adm e Gestão</i>	<i>(179.790)</i>
<i>Outras</i>	<i>(4.399)</i>
Resultado	1.395.443
Rendimentos Distribuidos	1.400.000
Resultado por Cota	0,70
Rendimento por Cota	0,70

Lembramos que mesmo após a entrega dos empreendimentos, teremos o pagamento da Renda Mínima até o 36º mês contados do início do Fundo. Ainda, é importante ressaltar que as receitas apuradas pelo Fundo em determinado mês têm uma defasagem de cerca de um mês para que sejam objeto de distribuição aos Cotistas.

NOTAS DO GESTOR

Nossos outros 3 empreendimentos (Iconyc, On The Parc e Atmosfera) seguem em obras. Em relação ao Atmosfera, ao longo do mês de maio começamos a receber as primeiras unidades da Cyrela, com previsão de recebermos todas ao longo do mês de junho. Ainda em maio, a Padrão Argil, empresa contratada para aquisição e montagem de toda a parte de mobiliário, utensílios e equipamentos do empreendimento, iniciou a instalação de pisos e marcenaria nas primeiras unidades recebidas.

Seguem abaixo os dados históricos de mercado disponibilizados pelo Charlie, um acompanhamento com o comparativo de preço por metro quadrado, o resumo dos empreendimentos, as previsões de entrega conforme contratos de venda e compra e o número de distribuições já realizadas:



Comparativo de Preço por Metro Quadrado

Empreendimento	Preço Aquisição	Preço de Mercado	Preço (Cota Atual)	Desconto (Cota Atual)
Cyrela For You	13.210	18.611	10.436	44%
Highline Iconyc	14.513	18.222	11.465	37%
Atmosfera	13.108	17.254	10.356	40%
On the parc	15.311	27.447	12.096	56%
Total	14.063	19.129	11.110	42%

Nota¹: Preço de Aquisição, Mercado e cota Atual em R\$/m². O desconto considera a última cota de fechamento de mercado. O Valor de Mercado considera os valores do último laudo técnico realizado com base out/22, mais investimentos realizados após este período.

Resumo dos Empreendimentos

Empreendimento	#Unidades	ABL (m ²)
Cyrela For You	48	1.438
Highline Iconyc	146	5.828
Atmosfera	113	3.412
On the parc	41	1.494
Total	348	12.171

Nota¹: As unidades representam 100% dos *studios* Residenciais e Não Residenciais.

Nota²: Todas as unidades serão administradas pelo Charlie (<https://www.staycharlie.com.br/>).

NOTAS DO GESTOR

Previsão de Entrega dos Empreendimentos



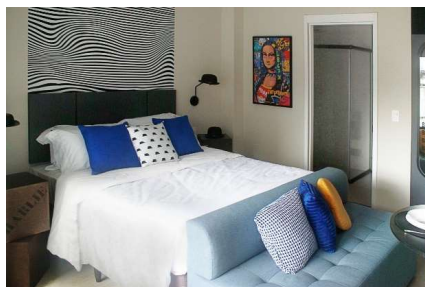
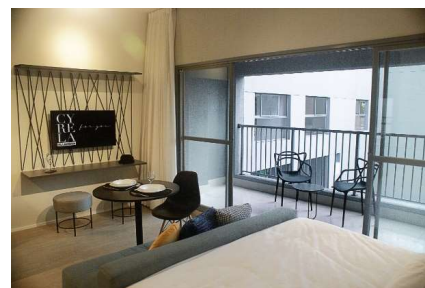
Fonte: Cyrela.

¹ Início da operação em fev/23.

² Previsão de entrega conforme contratos de venda e compra.

³ Rendas geradas nesse período serão acrescidas a Renda Garantida.

Acompanhamento Renda Garantida de 8% a.a.



Fotos referentes a unidade teste decorada - Cyrela For You.

Convidamos todos a assistirem o vídeo referente ao VCRR11 em nosso canal no YouTube e nosso perfil no Instagram. Neles, vocês poderão encontrar imagens de como está cada um dos nossos empreendimentos, de como ficarão nossas unidades quando entregues, do aplicativo da Charlie que irá realizar a administração das unidades, entre outros itens que acreditamos ser importantes para o acompanhamento do Fundo. Seguem links abaixo:

YouTube: <https://tinyurl.com/4fxv4j4v>

Instagram: <https://tinyurl.com/mu98pf84>

RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS

A distribuição de R\$0,70 por cota referente ao mês de maio de 2023 será paga no dia 15/06/2023 para os detentores de cotas do VCRR11 em 31/05/2023. Esse valor representa uma rentabilidade líquida, isenta de imposto de renda para pessoas físicas, de 62% do CDI do período em relação à cota de emissão.

Mês	Dividendo por cota	Renda Garantida ¹	Fundo ²	Cota Média de 1ª Emissão: R\$ 100,00		
				Taxa DI	% DI	% DI Gross-up ³
mai/23	0,70	0,67%	0,70%	1,12%	62%	73%
abr/23	0,71	0,67%	0,71%	0,92%	77%	91%
mar/23	0,67	0,67%	0,67%	1,17%	57%	67%
fev/23	0,67	0,67%	0,67%	0,92%	73%	86%
jan/23	0,67	0,67%	0,67%	1,12%	60%	70%
dez/22	0,67	0,67%	0,67%	1,12%	60%	70%
nov/22	0,67	0,67%	0,67%	1,02%	66%	77%
out/22	0,67	0,67%	0,67%	1,02%	66%	77%
set/22	0,67	0,67%	0,67%	1,07%	63%	74%
ago/22	0,67	0,67%	0,67%	1,17%	57%	68%
jul/22	0,67	0,67%	0,67%	1,03%	65%	76%
jun/22	0,67	0,67%	0,67%	1,01%	66%	78%

¹Corresponde à renda garantida de 8%a.a.

²Considera-se o valor do dividendo das operações somado à rentabilidade garantida.

³Considera uma alíquota de IR de 15%

NEGOCIAÇÃO E LIQUIDEZ

A negociação das cotas do Fundo no mercado secundário da B3 teve início no dia 21 de junho de 2021. Em maio de 2023, foram negociadas 57.400 cotas, totalizando um volume de negociação de R\$ 4,3 milhões.

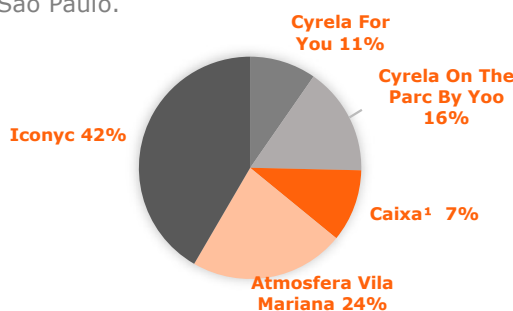
Volume Mensal Negociado	R\$ 4,3 milhões
Total de cotas negociadas	57.400
Cota Fechamento em 31/05/2023	R\$ 79,00



Fonte: B3, Vectis

ALOCAÇÃO PORTFÓLIO EMPREENDIMENTOS

O gráfico abaixo apresenta a alocação da carteira do Fundo, composta por 04 empreendimentos em desenvolvimento pela Cyrela, localizados na Cidade de São Paulo.



Mês base: maio/2023

Fonte: Vectis

¹Caixa Reservado para mobília e decoração das unidades

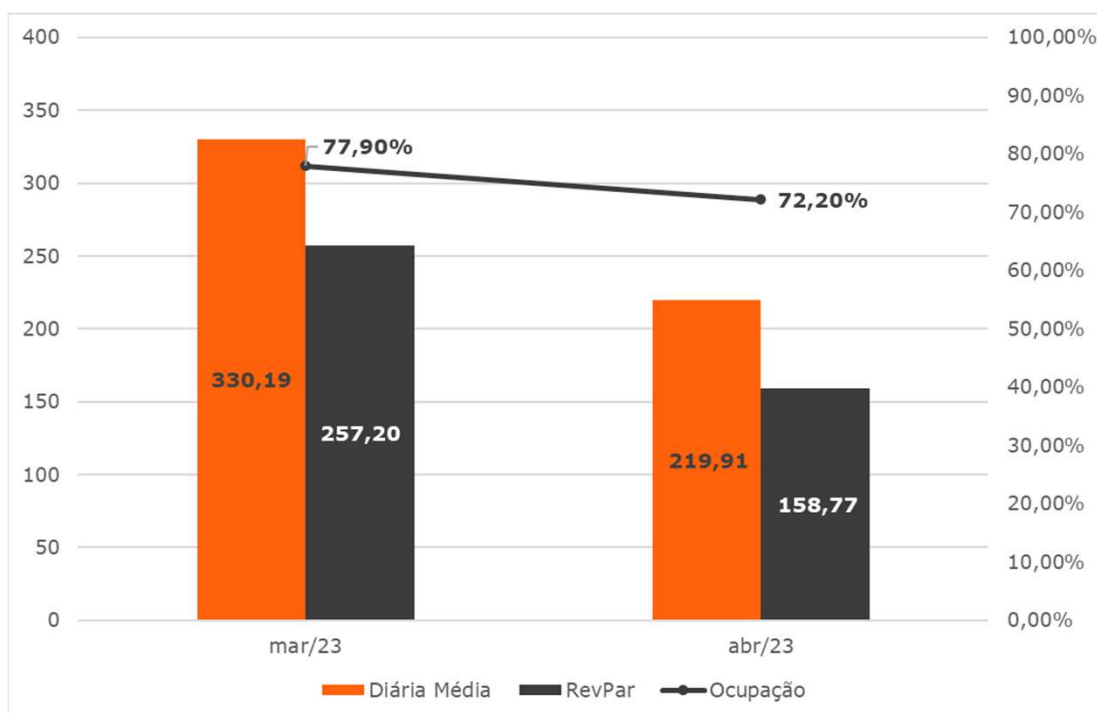
CYRELA FOR YOU (HOUSE OF CHARLIE)

Apresentamos abaixo o resultado financeiro do empreendimento referente ao mês de abril, tanto em valores totais quanto por unidade operacional. Vale ressaltar que este foi o segundo mês de operação do ativo, sendo o primeiro contando com todos as 48 unidades operacionais.

	mar/23	abr/23	abr/23
	NOI	NOI	NOI/Unidade*
Receita Bruta	337.453	209.577	4.366
(-) Impostos Diretos	(29.189)	(18.128)	(378)
Receita Líquida	308.264	191.449	3.989
(-) Condomínio/IPTU	(46.966)	(39.228)	(817)
(-) Operação Charlie	(47.546)	(20.784)	(433)
(-) Comissão sites reserva	(40.935)	(21.990)	(458)
(-) ITBI	(43.838)	(32.617)	(680)
(-) Outros	(7.719)	(18.207)	(379)
Despesas	(187.004)	(132.826)	(2.767)
NOI Líquido Total	121.259	58.623	1.221

*Unidades totais: 48.

Sobre a operação, conforme mencionado anteriormente, o resultado do mês de março foi positivamente impactado com o número de grandes eventos na cidade. Em abril as unidades atingiram 72,2% de ocupação, diária média R\$219,91 e receita por quarto disponível (RevPar) de R\$158,77, resultado considerado bom, dado que o empreendimento encontra-se em fase de *ramp up*.



*Nota: RevPar = Diária Média * Ocupação

INFORMAÇÕES DO EMPREENDIMENTO



LOCALIZAÇÃO	VILA MARIANA - SP
ENDEREÇO	R. JOAQUIM TÁVORA, 241
UNIDADES	48
VALOR INVESTIMENTO	18.996.388,64
VALOR M²	13.210,28
DATA ENTREGA	2S 2022
ANDAMENTO OBRA	100% (REF. MAI/23)

*Imagem meramente ilustrativa. Aquisição de área hachurada.

FOTOS DO EMPREENDIMENTO

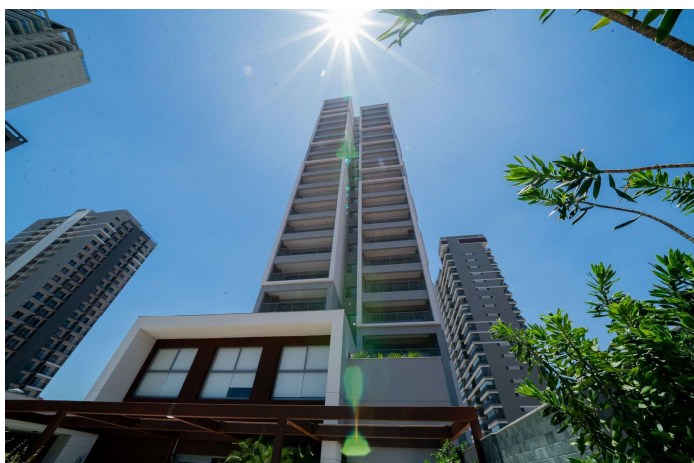


Foto 1 - Visão da fachada do empreendimento.

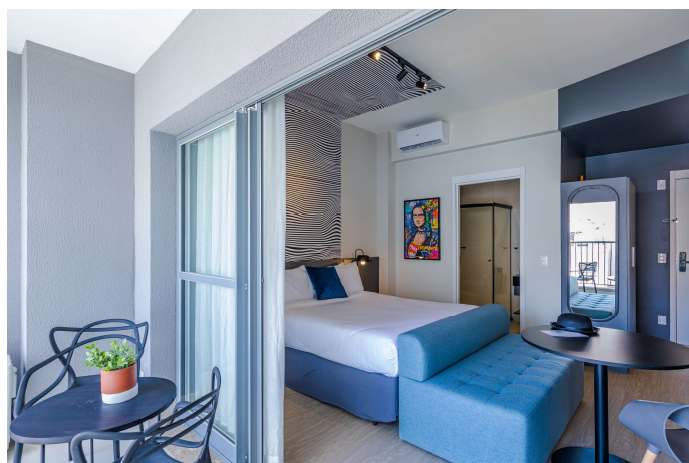


Foto 2 - Dormitório de unidade não-residencial visto do terraço.

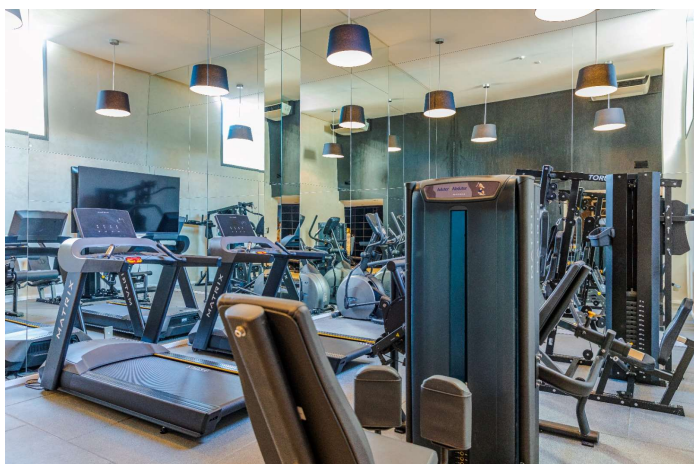


Foto 3 - Academia exclusiva para unidades não residenciais.

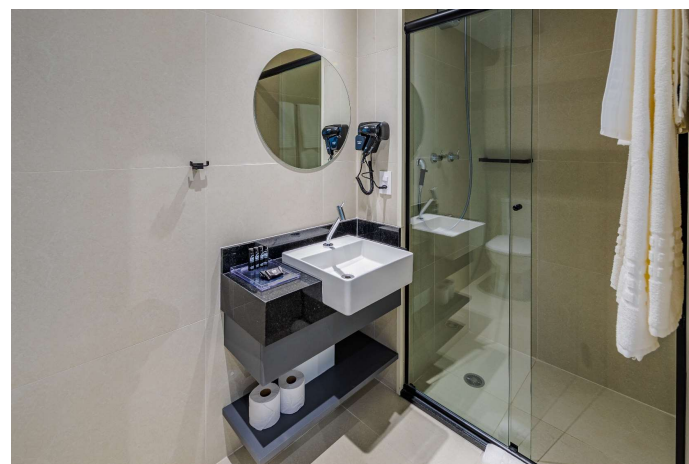


Foto 4 - Banheiro de unidade não-residencial.

Mês: maio/2023

Fonte: Cyrela, Vectis

CYRELA ON THE PARC BY YOO

O empreendimento Cyrela on The Parc by Yoo alcança o vigésimo quarto mês desde o início da obra e segue a etapa de construção de Estrutura e Alvenaria com avanço de 3% em abril, totalizando 81% do total de obras. O Índice de Desempenho de Prazo no mês de abril foi de 86% e 87% desde o início da obra. Em abril prosseguiu-se a instalação de parte elétrica, tubulações hidráulicas e gás e acabamento com massa corrida em paredes internas de unidades e testes de impermeabilização.

ESTÁGIO DA OBRA

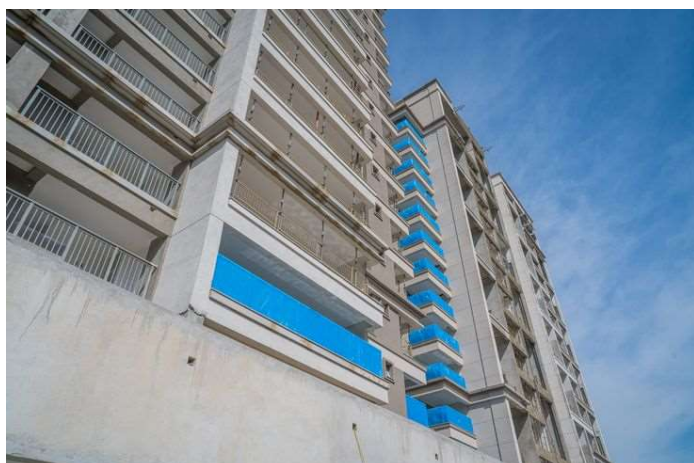


Foto 1 – Vista frontal da obra.



Foto 2 – Área comum em fase de testes de impermeabilização.



Foto 3 – Fase de acabamentos em unidade não residencial.



Foto 4 – Área comum em fase de testes de impermeabilização.

Fonte: Cyrela

INFORMAÇÕES DO EMPREENDIMENTO



LOCALIZAÇÃO	VILA CLEMENTINO - SP
ENDEREÇO	AV. PROF. ASC. REIS, 1.300
UNIDADES	41
VALOR INVESTIMENTO	22.871.318,07
VALOR M²	15.310,83
DATA ENTREGA	2S 2023
ANDAMENTO OBRA	81% (REF. ABR/23)

*Imagem meramente ilustrativa. Aquisição de área hachurada.

CRONOGRAMA DA OBRA

Ano	2021		2022		2023						
	mai a dez	jan a dez	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23	set-23
Mensal	19%	47%	4%	4%	4%	3%	3%	5%	4%	5%	2%
Físico Acumulado	19%	66%	70%	74%	78%	81%	84%	89%	93%	98%	100%
Financeiro Acumulado	17%	64%	68%	71%	73%	76%	ND*	ND*	ND*	ND*	ND*

EXECUTADO

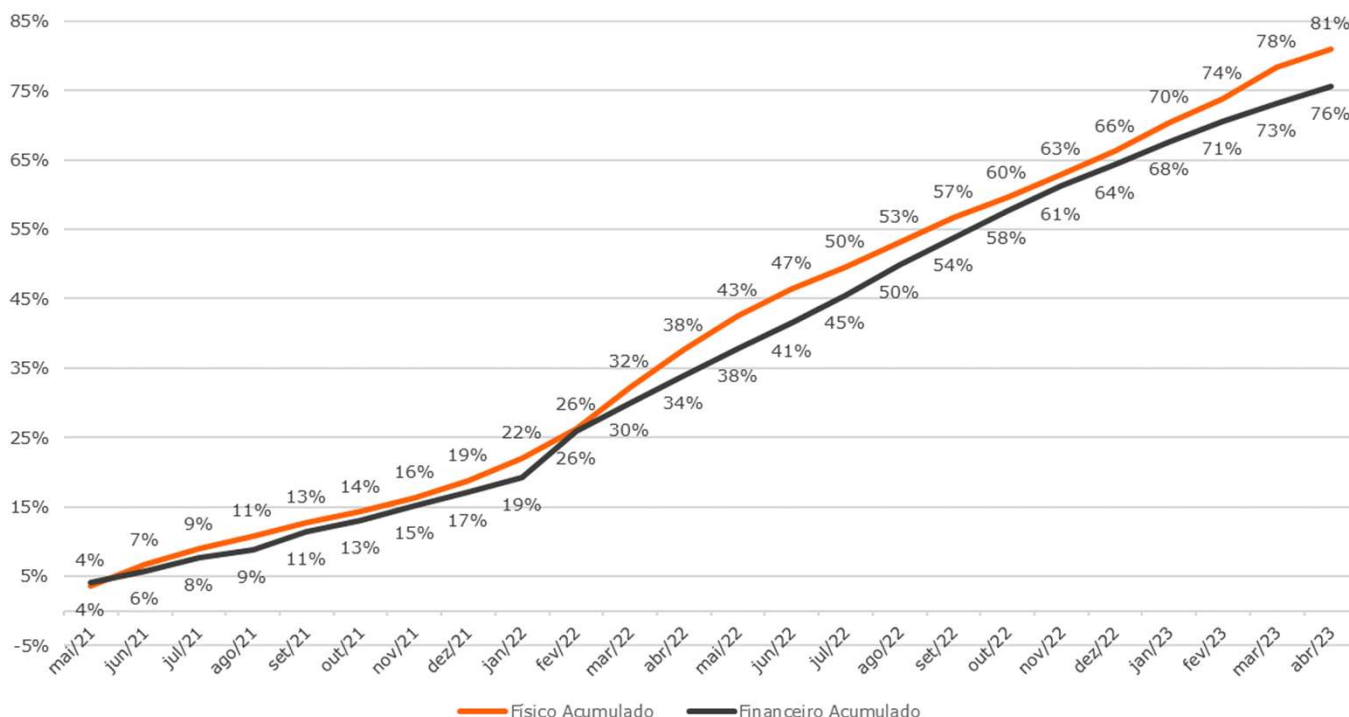
PROJETADO

Mês base: abril/2023

*Informação não disponível até a divulgação deste relatório

Fonte: Cyrela, Vectis

EVOLUÇÃO DA OBRA



Mês base: abril/2023

Fonte: Cyrela, Vectis

ATMOSFERA VILA MARIANA

Em abril foram executados 2% da obra, atingindo 98% do total da obra completos. O Índice de Desempenho de Prazo neste mês é de 63% e acumulado de 97%. Em abril, seguiu-se com finalização de acabamento, vidraçaria e paisagismo de áreas comuns.

ESTÁGIO DA OBRA



Foto 1 – Vista da fachada.



Foto 2 – Área comum no roof top.

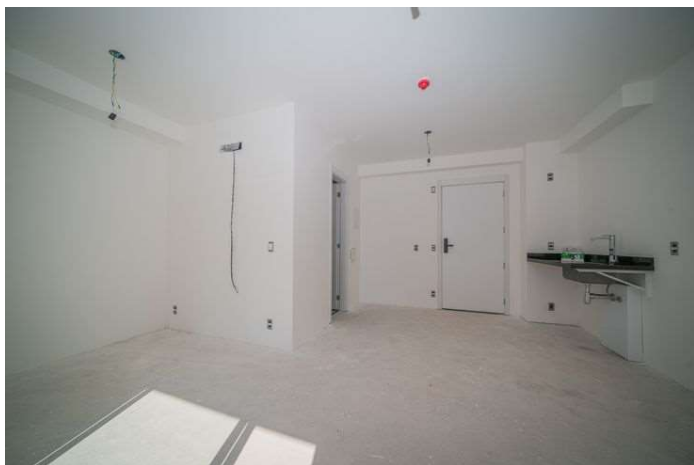


Foto 3 – Fase de acabamentos em unidade não residencial.

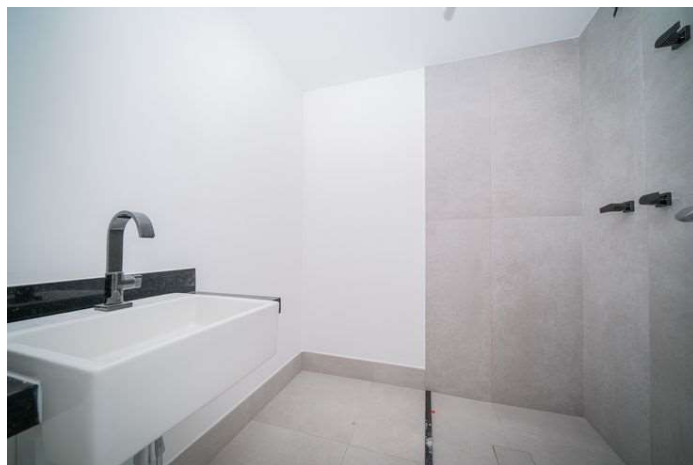


Foto 4 – Área molhada em unidade não residencial.

Fonte: Cyrela

INFORMAÇÕES DO EMPREENDIMENTO



LOCALIZAÇÃO	VILA MARIANA - SP
ENDEREÇO	R. GREGÓRIO SERRÃO, 232
UNIDADES	113
VALOR INVESTIMENTO	44.720.665,91
VALOR M²	13.108,28
DATA ENTREGA	1S 2023
ANDAMENTO OBRA	98% (REF. ABR/23)

*Imagem meramente ilustrativa. Aquisição de área hachurada.

CRONOGRAMA DA OBRA

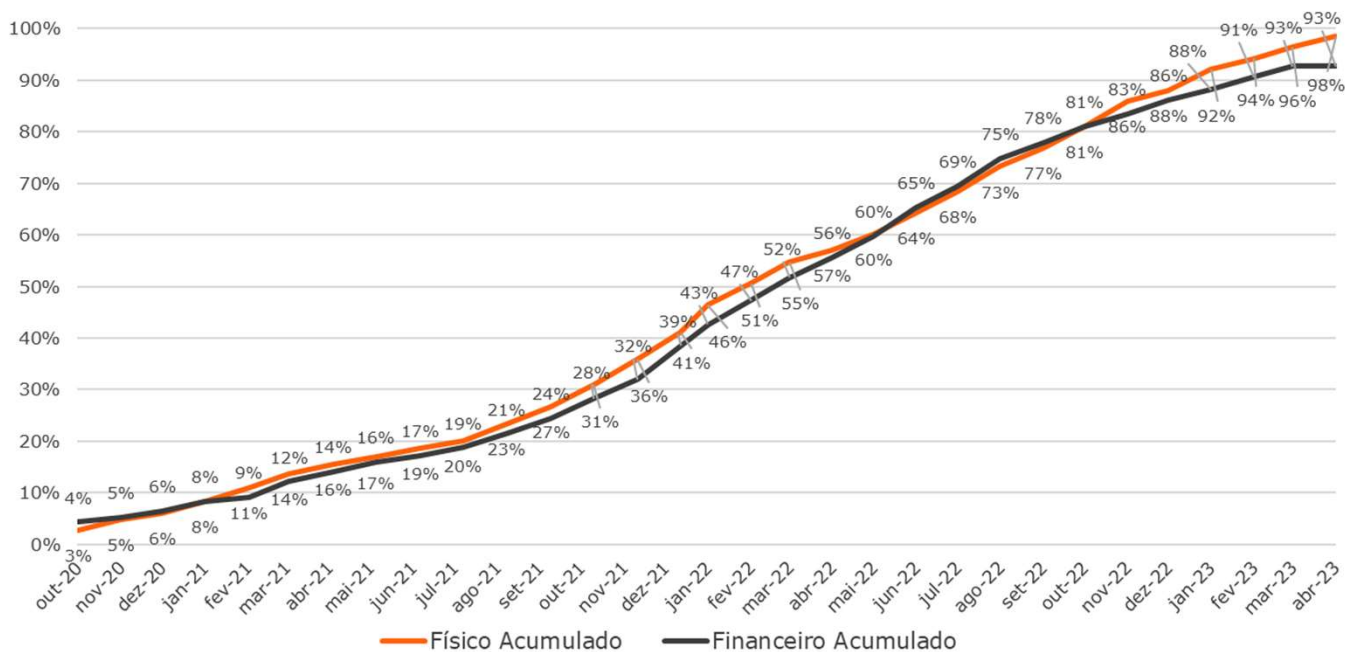
Ano	2020	2021	2022	2023				
Mês	out a dez	jan a dez	jan a dez	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23
Mensal	6%	35%	47%	4%	2%	2%	2%	2%
Físico Acumulado	6%	41%	88%	92%	94%	96%	98%	100%
Financeiro Acumulado	16%	39%	88%	88%	91%	93%	93%	ND*
	EXECUTADO						PROJETADO	

Mês base: abril/2023

*Informação não disponível até a divulgação deste relatório

Fonte: Cyrela, Vectis

EVOLUÇÃO DA OBRA



Mês base: abril/2023

Fonte: Cyrela, Vectis

ICONYC

A obra do Iconyc segue em fase de acabamentos. No mês de abril, a obra atingiu 89% completos com 3% executados. O Índice de Desempenho de Prazo neste mês é de 80% e desde o início da obra é de 95%. Em abril seguiu-se com as instalações de revestimento das unidades e finalização de alvenaria.

ESTÁGIO DA OBRA



Foto 1 - Vista da fachada.

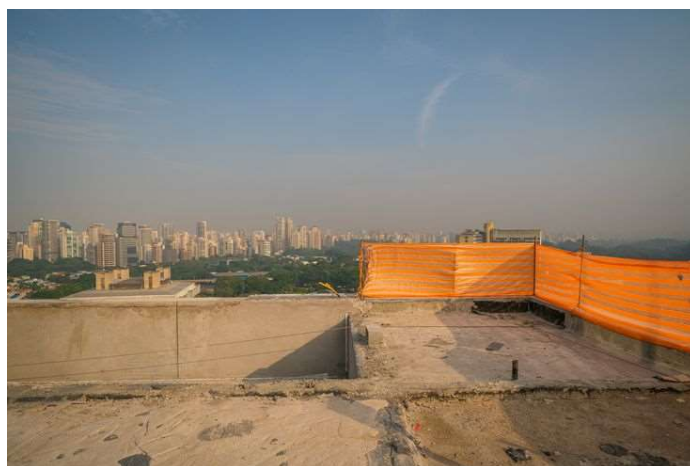


Foto 2 - Fase de acabamentos no roof top do empreendimento.



Foto 3 - Fase de acabamentos corredor interno.



Foto 4 - Fase de acabamentos em unidade não residencial.

Fonte: Cyrela

INFORMAÇÕES DO EMPREENDIMENTO



LOCALIZAÇÃO	VILA CLEMENTINO - SP
ENDEREÇO	R. LOEFGREEN, 2.527
UNIDADES	146
VALOR INVESTIMENTO	84.579.297,90
VALOR M ²	14.512,58
DATA ENTREGA	2S 2023
ANDAMENTO OBRA	89% (REF. ABR/23)

*Imagem meramente ilustrativa.

CRONOGRAMA DA OBRA

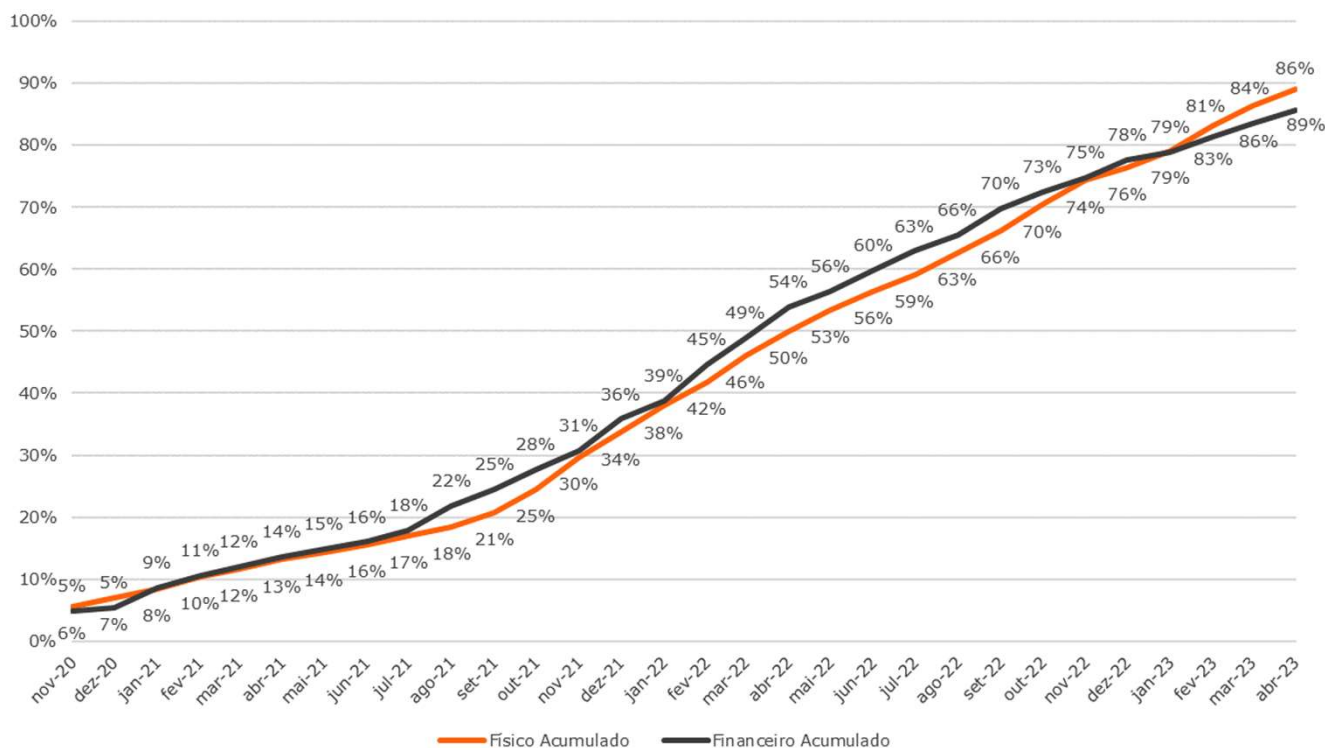
Ano	2020	2021	2022	2023							
Mês	nov a dez	jan a dez	jan a dez	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23
Mensal	7%	27%	43%	3%	4%	3%	3%	3%	3%	3%	2%
Físico Acumulado	7%	34%	76%	79%	83%	86%	89%	92%	95%	98%	100%
Financeiro Acumulado	5%	36%	78%	79%	81%	84%	86%				
	EXECUTADO						PROJETADO				

Mês base: abril/2023

*Informação não disponível até a divulgação deste relatório

Fonte: Cyrela, Vectis

EVOLUÇÃO DA OBRA



Mês base: abril/2023

Fonte: Cyrela, Vectis

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Nome

Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário

Tipo de Fundo e Prazo

Fundo imobiliário fechado, de prazo indeterminado

CNPJ

40.041.723/0001-53

Data de Início do Fundo

31/Mai/21

Público Alvo

Investidores em Geral

Gestor

Vectis Gestão de Recursos Ltda.

Custódia

BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Administrador

BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Ticker

VCRR11

Taxa de Administração

0,80% a.a., aplicável sobre o valor de patrimônio líquido do Fundo

Taxa de Performance

15% do que exceder o retorno de 6,0% a.a., corrigindo o valor das emissões a IPCA, após o período de Rentabilidade Garantida

Este material foi elaborado pela Vectis Gestão de Recursos Ltda. ("Gestora"), na qualidade de gestora do Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") e é de caráter exclusivamente informativo e não deve ser considerado uma oferta para compra de cotas do Fundo. A Gestora não comercializa e nem distribui cotas de fundos de investimento. Leia o prospecto, o regulamento e os demais documentos do Fundo antes de investir, com especial atenção às cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como das disposições acerca dos fatores de risco a que o Fundo está exposto. Estes documentos podem ser consultados no website da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") (<http://www.cvm.gov.br>) ou nos websites da instituição administradora do Fundo ou da Gestora. O Fundo é supervisionado e fiscalizado pela CVM. O presente material foi preparado de acordo com as informações necessárias ao atendimento das normas e melhores práticas emanadas pela CVM e ANBIMA. As informações contidas nesse material estão em consonância com o regulamento do Fundo, porém não o substituem. Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no Fundo, os investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis no prospecto e no regulamento do Fundo. Os fundos de investimento imobiliário são constituídos sob a forma de condomínio fechado, não admitindo o resgate a qualquer tempo de suas cotas. Desta forma, os cotistas podem ter dificuldade em alienar suas cotas no mercado secundário. Esta modalidade de fundo de investimento concentra a carteira em ativos de baixa liquidez, o que pode resultar em perdas de patrimônio financeiro para seus cotistas que podem superar o capital aplicado. As opiniões, estimativas e projeções contidas neste material refletem o julgamento da Gestora na data de divulgação e estão, portanto, sujeitas a alterações sem aviso prévio. As projeções utilizam dados históricos e suposições, de forma que devem ser realizadas as seguintes advertências: (i) não estão livres de erros; (ii) não é possível garantir que os cenários obtidos venham efetivamente a ocorrer; (iii) não configuram, em nenhuma hipótese, promessa ou garantia de retorno esperado, nem de exposição máxima de perda; e (iv) não devem ser utilizadas para embasar nenhum procedimento administrativo perante órgãos fiscalizadora ou regulares. O investimento no Fundo apresenta riscos para o investidor. Ainda que a instituição administradora e a Gestora mantenham sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o investidor. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, tributários e de sucessão. O Fundo não conta com garantia da instituição administradora, da Gestora, do custodiante, de quaisquer outros terceiros, de mecanismos de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito - FGC. Algumas das informações aqui contidas foram obtidas com base em dados de mercado e de fontes públicas, consideradas confiáveis. A Gestora não declara ou garante, de forma expressa ou implícita, a integridade, confiabilidade ou exatidão de tais informações e se exime de qualquer responsabilidade por quais prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização desse material e de seu conteúdo. Esse material não pode ser reproduzido ou redistribuído para qualquer pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento por escrito da Gestora. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. Instituição administradora: BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42. Para informações ou dúvidas sobre a gestão do fundo em questão envie e-mail para: vectisgestao@vectis.com.br.

